


mgr inż. Robert Stolarski

Dmch Nr 1 / XXVIII

Projekt

z dnia 19 kwietnia 2022 r.
Zatwierdzony przez 

**UCHWAŁA NR/2022
RADY GMINY GÓRZYCA**

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości Żabice, Czarnów,
Stańsk i Spudłów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XV.86.2020 Rady Gminy Górzycy z dnia 28 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w rejonie miejscowości Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy, przyjętego jako ujednoliconą wersję, uchwałą nr XIV.74.2019. Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019r., Rada Gminy Górzycy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załączniki od 1 do 12 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy dotyczącym przedmiotu planu stanowiącym załącznik nr 13 niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 14 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 15 do uchwały.

4. Informacja o zbiorach danych przestrzennych stanowi załącznik nr 16 do uchwały.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
mgr Ryszard Konieczny

5. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, usług sportu i rekreacji, lasy wraz z dopuszczeniem lokalizację obiektów i urządzeń związanych z usługami turystyki, rolne z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, infrastruktury technicznej związanych z lokalizacją zespołu paneli fotowoltaicznych, elektroenergetyki związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowych oraz pełna infrastruktura techniczna obsługująca obszar planu.

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 3. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren funkcjonalny – część obszaru objętego planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem o określonej funkcji;
- 2) infrastruktura techniczna – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym liniowa infrastruktura techniczna jako sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracyjne oraz inne podobne, w tym także panele fotowoltaiczne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli określonych w ustaleniach planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych wyznacza linię zabudowy dla obrysu podstawy wieży konstrukcji nośnej i fundamentu, nie dotyczy elementu wirnika elektrowni wiatrowej, w przypadku gdy nie została ona graficznie wyznaczona na rysunku planu lub ustalenia planu nie stanowią inaczej, pokrywa się z linią rozgraniczającą teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem EW oraz kolejną cyfrą,
 - b) infrastruktury technicznej związanych z lokalizacją zespołu paneli fotowoltaicznych pokrywa się z linią rozgraniczającą teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem FV;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z tym przeznaczeniem podstawowym;
- 5) usługi – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m², gastronomii, usług turystyki, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług drobnych związanych z obsługą



mieszkańców, rzemiosła, edukacji, oświaty, hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, kultury i rozrywki, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia;

- 6) ciąg komunikacyjny – wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów lub ruchu pieszych;
- 7) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego – OSD;
- 8) poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej. Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków, budowli kubaturowych i kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków, dla budowli kubaturowych i obiektów infrastruktury technicznej wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian lub zewnętrzny obrys wieży na powierzchni terenu, z wyłączeniem tak wyznaczonej powierzchni łopat wirnika elektrowni wiatrowej;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) strefie ochronnej ograniczającej zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w niniejszej uchwale. Granice tej strefy związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowych wyznaczone zostały na rysunku planu. W przypadku terenu infrastruktury technicznej związanej z lokalizacją zespołu paneli fotowoltaicznych granica przedmiotowej strefy pokrywa się z przebiegiem granicy terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem FV wyznaczonej na rysunku planu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny funkcjonalne wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – **MNU** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji – **US**;
- 3) lasy – **ZL** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 4) tereny rolne – **R** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 5) teren infrastruktury technicznej związanej z lokalizacją zespołu paneli fotowoltaicznych – **FV**;
- 6) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych – **EW** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 7) tereny dróg publicznych o parametrach technicznych klasy dojazdowej – **KDD** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** wraz z kolejnym oznaczeniem cyfrowym.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania miejscowego planu;
- 2) przeznaczenie terenu, określone numerem i symbolem literowym lub tylko symbolem literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stanowisk archeologicznych objętych ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;
- 7) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące w osi tych linii rozgraniczających.

§ 6. 1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się:

- a) usytuowanie budynków przy uwzględnieniu linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3, z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się przebudowę, nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń niniejszego planu,
- b) zgłosić obiekty o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu terenu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym, a obiekty o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu terenu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym,
- c) usytuowanie linii ogrodzeń od przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 2) dopuszcza się podział nieruchomości zainwestowanych, w tym celem wydzielania terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej;
- 3) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez gestorów sieci;
- 4) nie wskazuje się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości o których mowa w przepisach odrębnych z uwagi na brak takiej konieczności.

3. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu zagospodarowania go zgodnie z projektowaną w planie funkcją.

4. Do czasu zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, na terenach objętych planem, dopuszcza się:

- 1) utrzymanie tymczasowego użytkowania terenów funkcjonalnych, w tym rozbudowę, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków i budowli z zastrzeżeniem, że obowiązuje zakaz dalszego przekraczania ustalonych parametrów;
- 2) realizację tymczasowych obiektów budowlanych trwale niezwiązanych z gruntem pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów będących zapleczem budowy dla realizowanych inwestycji.

5. Na terenie objętym planem występuje obszar przestrzeni publicznych stanowiący teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US.

§ 7. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się:

- a) po zakończeniu funkcjonowania elektrowni wiatrowych, po ostatecznym demontażu elektrowni, przywrócenie terenu do stanu pierwotnego, umożliwiającego prowadzenie prac rolniczych,
- b) zachowanie i utrzymanie sieci rowów melioracyjnych,
- c) zachowanie i utrzymanie zbiorników wód powierzchniowych;

2) zakazuje się:

- a) wprowadzania zmian w stosunkach wodnych, z wyłączeniem działań i robót w zakresie gospodarowania wodami okresowo występujących rowów i oczek wodnych,
- b) wprowadzania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi oraz w ich sąsiedztwie funkcji związanych z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów,
- c) likwidowania oraz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyłączeniem zadrzewień uniemożliwiających właściwe utrzymanie ciągów melioracyjnych i drenażowych oraz z wyłączeniem wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych, związanych z realizacją ustaleń niniejszego planu.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących nieprzekroczenie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów MNU klasyfikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zasięg stref o wartościach hałasu sięgających 40 dB i 45dB wyznaczony został na rysunku planu jako izofony i określają one granice dopuszczalnego poziomu natężenia hałasu emitowanego przez elektrownie wiatrowe.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami nakazuje się:

- 1) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej z części działki przeznaczonej pod inwestycję, zdeponowanie jej a następnie po zakończeniu inwestycji ponowne jej wykorzystanie;

- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie.

§ 8. 1. Na terenie planu występują stanowiska archeologiczne na obszarze, na których obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych działań związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych oraz przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, wyprzedzających rozpoczęcie tych prac, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami: st.12, AZP 49-07/12; st.1, AZP 46-07/38; st.2., AZP 49-07/39; st.3, AZP 3/49-07/40; st.4, AZP 49-07/41; st.8, AZP 49-07/45; st.9, AZP-49-07/46; st.7, AZP 49-07/44.

2. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i tereny górnicze.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziom.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1. Ustala się pasy technologiczne - pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których granicach:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, elementów małej architektury i reklam trwale związanych z gruntem oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew w trasie linii wg przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się w tych pasach realizację szlaków komunikacyjnych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę sieci gazowych z uwzględnieniem stref kontrolowanych o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których granicach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;

3. Ustala się na wyznaczonych w Rozdziale 3 terenach rolnych zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej w skład, których wchodzi funkcja mieszkaniowa.

4. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Granice tej strefy wyznaczono na rysunku planu.

5. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zlikwidowane odwierty Chartów – 3 i Chartów – 5, graficznie wyznaczone na rysunku planu.

6. Ustala się strefy ochronne wokół zlikwidowanych odwiertów, o promieniu 5,0 m zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się z zakaz wznoszenia obiektów na zlikwidowanych odwiertach, o których mowa w ust. 5 oraz w granicach ich stref ochronnych, o których mowa w ust. 6.

§ 11. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się obsługę komunikacyjną poprzez:

- 1) gminne drogi publiczne drogi o parametrach technicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- 2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Dojazd do terenów funkcjonalnych dopuszcza się wyłącznie z terenów przyległych dróg, o ile ustalenia dla tych terenów nie stanowią inaczej.

3. Zakaz lokalizacji budynków i budowli w obszarze linii rozgraniczających dróg, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych o szerokości w liniach rozgraniczających nie większej niż 8,0 m o ile ustalenia Rozdziału 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej. Szerokość ta nie dotyczy poszerzeń pasa drogowego na skrzyżowaniach oraz łukach.

5. Nakaz parkowania w granicach własnej działki z niestępującymi zastrzeżeniami:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni usługowej,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US:
 - a) minimum 15 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni budynków zaplecza sportowego,

- c) zgodnie z przepisami odrębnymi minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych w zgrupowaniu;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4ZL:
- a) minimum 1 miejsce postojowych na 35 m² obiektów związanych z usługami turystyki,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni budynków zaplecza sportowego;
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych w zgrupowaniu
6. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:
- 1) zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, ustala się w zależności od potrzeb, na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) przebieg sieci infrastruktury i elementów z nią związanych w liniach rozgraniczających pasy drogowe istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych przy uwzględnieniu wytycznych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem, iż w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno – gospodarczych dopuszcza się sytuowanie sieci telekomunikacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem odrębnych przepisów;
 - 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą siecią infrastruktury technicznej, a w razie jej wystąpienia należy przenieść istniejącą sieć zgodnie z warunkami i uzgodnieniami określonymi w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - 4) nakaz dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w trybach zwykłej eksploatacji oraz w trybie awaryjnym;
 - 5) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej w tym wolno stojących obiektów naziemnych i podziemnych oraz liniowych obiektów i przebiegów sieci oraz przebudowę, modernizację, remont, utrzymanie i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy ochronne od innych elementów budynków, budowli, uzbrojenia technicznego itd. zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

- 7) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym;
- 8) dopuszcza się zmianę parametrów i przebiegów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe liniami do stacji elektroenergetycznej zlokalizowanej poza obszarem planu, a następnie do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego;
- 10) sieci elektroenergetyczne oraz automatyki i sterowania elektrowniami wiatrowymi dopuszcza się jako podziemne;
- 11) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu dla pojedynczej działki budowlanej nie większej niż 50 m² wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się zmiany nadziemnej sieci teletechnicznej na podziemną.

7. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakaz przyłączenia obiektów budowlanych do istniejącej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia ich do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację studni głębinowych na potrzeby inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych, w przypadku braku możliwości podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na terenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, do którego inwestor ma tytuł prawny.



9. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: przy projektowaniu sposobów odwodnienia poszczególnych terenów funkcjonalnych należy ograniczać ilość bezpośrednich odpływów m.in. poprzez umożliwienie wsiąkania do gruntów części albo całości wód opadowych lub zagospodarowania ich do celów gospodarczych.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) nakaz segregacji wytwarzanych odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są one wytwarzane, a następnie usuwanie ich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) nakaz stosowania wolno stojących pojemników na odpady;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc na potrzeby gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych stanowiących integralną część budynku lub budowli.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ogrzewanie budynków z kotłowni własnej na ogrzewanie olejowe, gazowe, kominkowe, elektryczne lub opał stały;
- 2) dopuszcza się zastosowanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym także niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej o mocy do 100kW przypadającą na jedną wydzieloną działkę, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów funkcjonalnych ustalają inaczej.

12. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie budynków z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem jej utrzymania;
- 2) dopuszcza się rozbudowę systemu sieci elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu;

13. W zakresie budowy sieci teletechnicznych:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
- 2) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych sieci;
- 3) w miarę możliwości przebiegi nowo projektowanych sieci należy realizować jako system kabli podziemnych.

14. W zakresie urządzeń melioracji szczegółowej: nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji szczegółowej z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Rozdział 3.

Szczegółowe ustalenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ 12. 1 Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające – wolnostojąca zabudowa usługowa, dopuszcza się funkcję usługową jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla pojedynczej działki budowlanej:

- 1) nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i wolnostojących budynków usługowych – do 2 kondygnacji naziemnych, nie większą niż 12,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu dachu nie licząc kominów, anten itp., dla pozostałych budynków i obiektów do 1 kondygnacji naziemnej, nie większą niż 7,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu przykrycia dachowego nie licząc kominów, anten itp.
 - b) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego: dachy dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - dla pozostałych obiektów - dopuszcza się dachy dowolne,
 - c) nakaz lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 w obszarze wyznaczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - e) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – 25%
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej -40%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- f) minimalna powierzchni nowo powstałej działki budowlanej po podziale geodezyjnym – 1000 m²,
- g) dopuszcza się lokalizację nadziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych,
- h) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi,
- i) dopuszcza się budowę ganków na osi budynków,
- j) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i wiat;

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- 2) lokalizacji stacji paliw.

§ 13. 1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren usług sportu i rekreacji w tym lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych związanych z funkcjonowaniem: boiska sportowego, pola biwakowego, placu zabaw, teren imprez plenerowych;
- 2) uzupełniające – obiekty małej architektury.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

3. Dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i gospodarczych związanych z funkcją podstawową, o której mowa w ust. 1 pkt. 1), bez możliwości wydzielania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dla których ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla pojedynczej działki budowlanej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - do 15,0 m npt. do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 2) geometria dachów - dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kacie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°,
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 w obszarze wyznaczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 6) szerokość elewacji frontowej - do 40,0 m,
- 7) minimalna powierzchnia nowo powstałej działki budowlanej po podziale geodezyjnym – 2000 m²,
- 8) dopuszcza się lokalizację:
 - nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków,
 - wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i wiat;
- 9) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 10) dopuszcza się budowę ganków na osi budynków.

§ 14. 1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 5ZL** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla pojedynczej działki:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów;
- 2) nakaz uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy graficznie niewyznaczonych na rysunku planu dotyczących lokalizacji budynków



gospodarczych, wyznaczonych w odległości 16,0 m od linii rozgraniczającej dany teren funkcjonalny;

- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) zakaz grodzenia terenu z wyłączeniem prac związanych prowadzoną gospodarką leśną,
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej bez możliwości wydzielenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi o wysokości do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu, o którym mowa w pkt. 5), przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 2% powierzchni ogólnej działki;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu – 75%;
- 8) z uwagi na charakter zagospodarowania terenu nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy;
- 9) stosowanie dachów płaskich lub spadzistych o dowolnych kątach pochylenia połaci;
- 10) szerokość frontu zabudowy – dowolna.

3. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych o szerokościach niemniejszych niż 2,0 m.

4. Dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej lub pasa rowerowego o parametrach określonych w przepisach odrębnych, w tym zlokalizowanych na drogach leśnych.

5. Dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się realizację ścieżek dydaktycznych i tras krajobrazowych.

7. Dopuszcza się realizację dróg pożarowych.

8. Na część terenów funkcjonalnych wyznaczonych graficznie na rysunku planu ustanawia się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

§ 15. 1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy;

2) uzupełniające – lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z usługami turystyki oraz obiektów małej architektury.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla pojedynczej działki:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów;
- 2) nakaz uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy graficznie niewyznaczonych na rysunku planu dotyczących lokalizacji budynków gospodarczych wyznaczony w odległości 16,0 m od linii rozgraniczającej dany teren funkcjonalny;
- 3) zakaz grodzenia terenu z wyłączeniem prac związanych prowadzoną gospodarką leśną oraz terenów przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z usługami turystyki;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej bez możliwości wydzielenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi o wysokości do 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego,
 - b) obiektów gospodarczych i urządzeń związanych z usługami turystyki o wysokości do 12,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, o których mowa w pkt. 5 ppkt a), powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 2% powierzchni ogólnej działki,
 - b) dla obiektów i urządzeń związanych z usługami turystyki, powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10 % powierzchni ogólnej działki;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w doniesieniu do powierzchni działki lub powierzchni całego terenu – 75%;
- 7) geometria dachów - dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°,
- 8) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 10) szerokość elewacji frontowej dla obiektów i urządzeń związanych z usługami turystyki albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa - 6,0 m;



11) minimalna powierzchnia nowo powstałej działki po podziale geodezyjnym – 5000 m²;

12) dopuszcza się lokalizację:

- nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych,
- przyłączy i urządzeń służących obsłudze obiektów i budynków, o którym mowa w pkt. 5.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych związanych z funkcjonowaniem: boiska sportowego, pola biwakowego, placu zabaw, teren imprez plenerowych.

4. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych o szerokościach niemniejszych niż 2,0 m;

5. Dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej lub pasa rowerowego o parametrach określonych w przepisach odrębnych, w tym zlokalizowanych na drogach leśnych.

6. Dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

7. Dopuszcza się realizację ścieżek dydaktycznych i tras krajobrazowych itd.

8. Dopuszcza się realizację dróg pożarowych.

9. Dopuszcza się lokalizację parkingów.

§ 16. 1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny rolne z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt osób;

2) uzupełniające – istniejąca zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i budowli z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;

2) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o parametrach określonych w §11 ust. 4, stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do pól i łąk;

3) dopuszcza się lokalizację nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania, w tym przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;
- 5) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha;
- 6) ustala się nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych melioracyjnych;
- 7) dopuszcza się wysięg śmigła stanowiącego element wirnika elektrowni wiatrowych do 85 m zlokalizowanych na sąsiadujących terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1EW lub 2EW;
- 8) ustala się zakaz lokalizowania ferm zwierząt futerkowych;
- 9) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych, w szczególności na gruntach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach o niskiej bonitacji oraz w wąwozach;
- 10) dopuszcza się lokalizację upraw sadowniczych.

3. Na część terenów funkcjonalnych wyznaczonych graficznie na rysunku planu ustanawia się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

§ 17. 1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolami: **FV** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – infrastruktura techniczna związana z lokalizacją obiektów elektrowni fotowoltaicznych, to jest zespołu urządzeń przekształcających energię promieniowania słonecznego na energię użytkową o mocy powyżej 100kW zaliczaną do odnawialnych źródeł energii wraz z sieciami, obiektami i urządzeniami towarzyszącej infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania zespołu elektrowni fotowoltaicznych;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren rolny z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) istniejąca zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o parametrach określonych w §11 ust. 4, stanowiących dojazd do elektrowni fotowoltaicznych i innych obiektów infrastruktury technicznej oraz do pól i łąk;

- 2) dopuszcza się lokalizację nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania, w tym przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha;
- 5) ustala się nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 6) ustala się zakaz lokalizowania ferm zwierząt futerkowych;
- 7) w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla pojedynczej działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80%;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub powierzchni całego terenu –20%;
 - c) geometria dachów - dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kacie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - f) szerokość elewacji frontowej dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do 6,0 m;
 - g) minimalna powierzchnia nowo powstałej działki budowlanej po podziale geodezyjnym – 3000 m²;
 - h) dopuszcza się lokalizację:
 - nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - przyłączy i urządzeń służących obsłudze obiektów infrastruktury technicznej.

3. Na terenie funkcjonalnym wyznaczonych graficznie na rysunku planu ustanawia się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

§ 18. 1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1EW, 2EW** ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe – elektroenergetyka;
- 2) uzupełniające - tereny rolnicze do dalszego użytkowania z dopuszczeniem lokalizacji budynków i budowli bez możliwości wydzielenia pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową, przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla pojedynczej działki budowlanej:

- 1) w ramach przeznaczenia terenu elektroenergetyka dopuszcza się tylko lokalizację elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem pkt 2, dopuszcza się również lokalizację masztów meteorologicznych między innymi do mierzenia prędkości i kierunku wiatru o wysokości do 160 m licząc do poziomu terenu do najwyższego punktu masztu wraz zamontowanymi na nim urządzeniami;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli bez możliwości wydzielenia pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych liniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej;
- 4) na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się maksymalną ilość wież elektrowni w wielkości 6 sztuk, z zastrzeżeniem, że liczba wież elektrowni wiatrowych na poszczególnych terenach nie może przekraczać:
 - a) dla terenu 1EW – 2,
 - b) dla terenu 2EW – 4;
- 5) wymiar pionowy wieży, mierzony od poziomu terenu do najwyższego skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej nie może być większy niż 200,0 m;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy fundamentem wraz z placem manewrowym dla jednej wieży elektrowni wiatrowej – 2000 m²;
- 7) minimalna odległość między wieżami elektrowni – 300,0 m;
- 8) dopuszcza się lokalizację wież elektrowni wiatrowych w odległości minimum 200,0 m od granic kompleksów leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, licząc od pionowej osi wieży elektrowni wiatrowej do granic lasu;
- 9) nakazuje się matowe wykończenie powierzchni elementów naziemnych oraz w kolorystyce powodującej jak najmniejsze wyróżnienie się ich z otoczenia;

- 10) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację elektrowni wiatrowych o powierzchni minimalnej 900 m², warunek ten nie dotyczy ciągów komunikacyjnych;
- 11) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych;
- 12) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m.in.: transformatory, rozdzielnie, linie elektroenergetyczne i inne elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowej;
- 13) minimalna odległość wież elektrowni od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych – 20,0 m licząc od osi wieży do granicy linii rozgraniczającej drogę;
- 14) dopuszcza się w stanie pracy lub spoczynku wykroczenie nie większe niż 85,0 m poza tereny EW skrzydeł turbin elektrowni wiatrowej;
- 15) nakazuje się utrzymanie rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.

§ 19. 1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** ustala się następujące ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) zieleni urządzona

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje droga publiczna o parametrach technicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodnika;
- 3) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej lub pasa rowerowego;
- 4) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i parkingów.

§ 20. 1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych lub pasów rowerowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i parkingów;
- 5) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne zgodnie z rysunkiem planu.

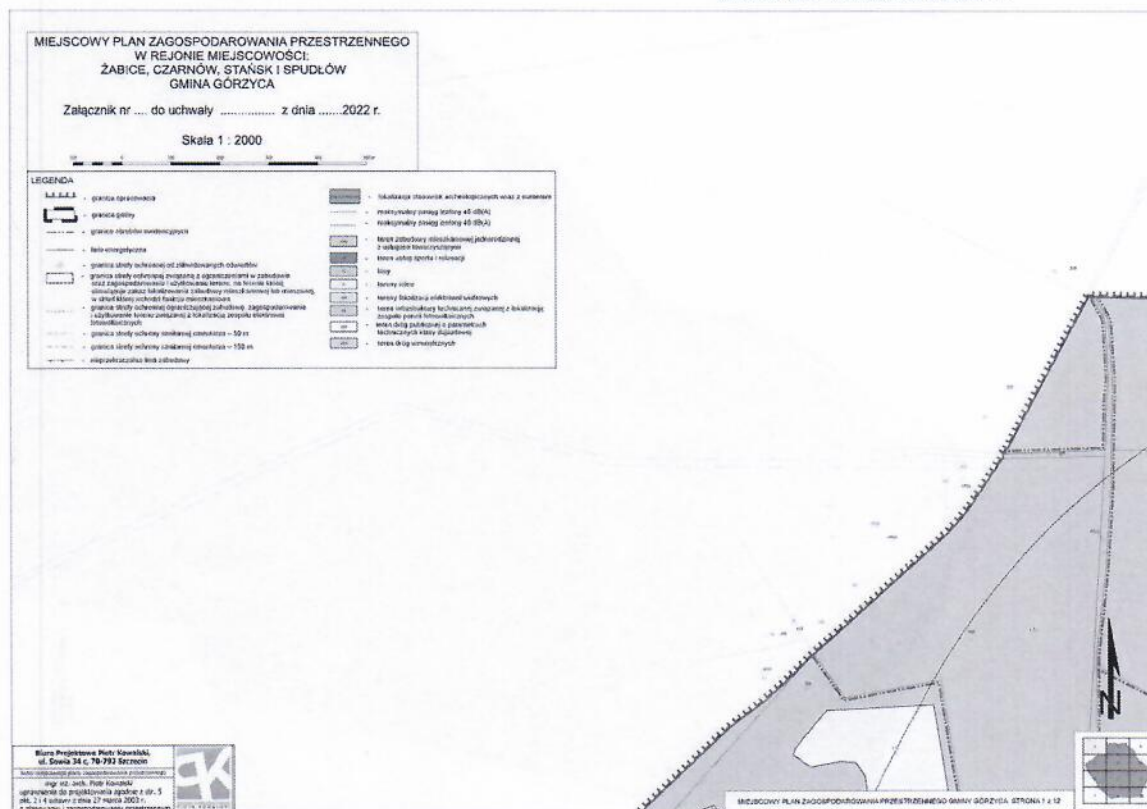
§ 22. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzycy.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
mgr Ryszard Konieczny

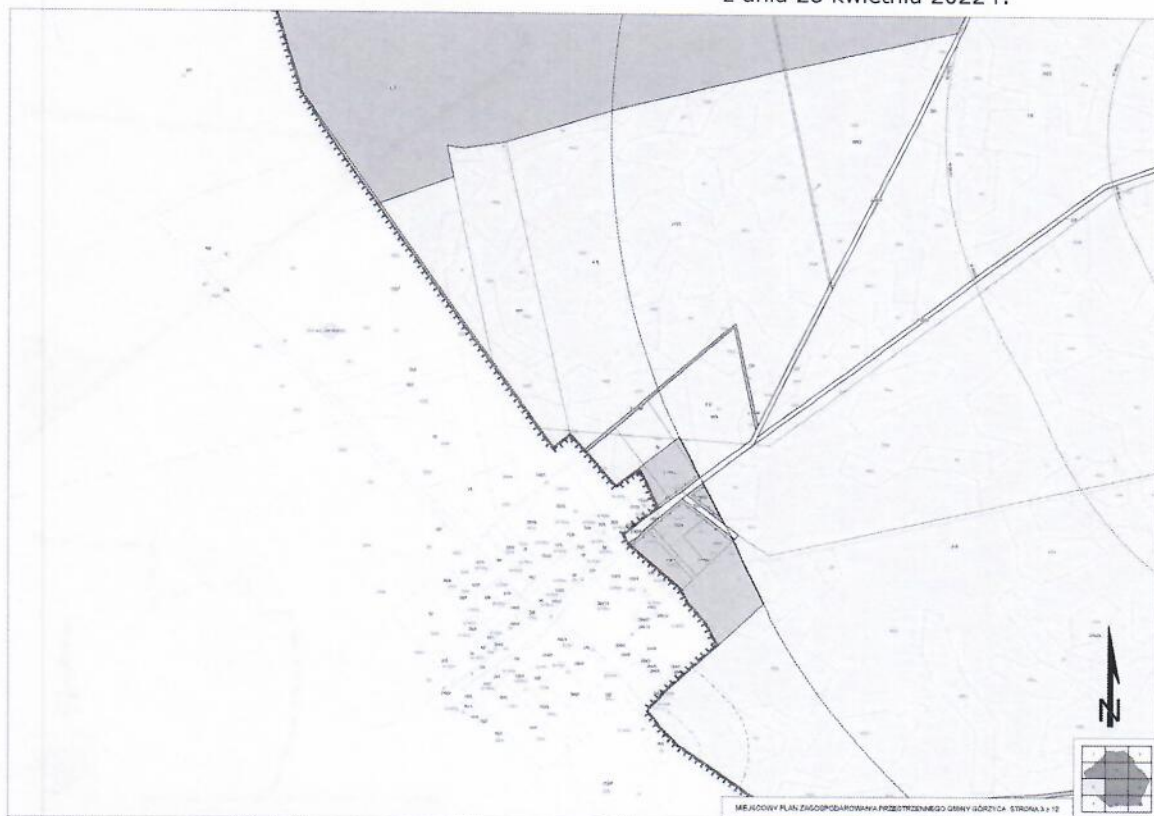
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycy
z dnia 28 kwietnia 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

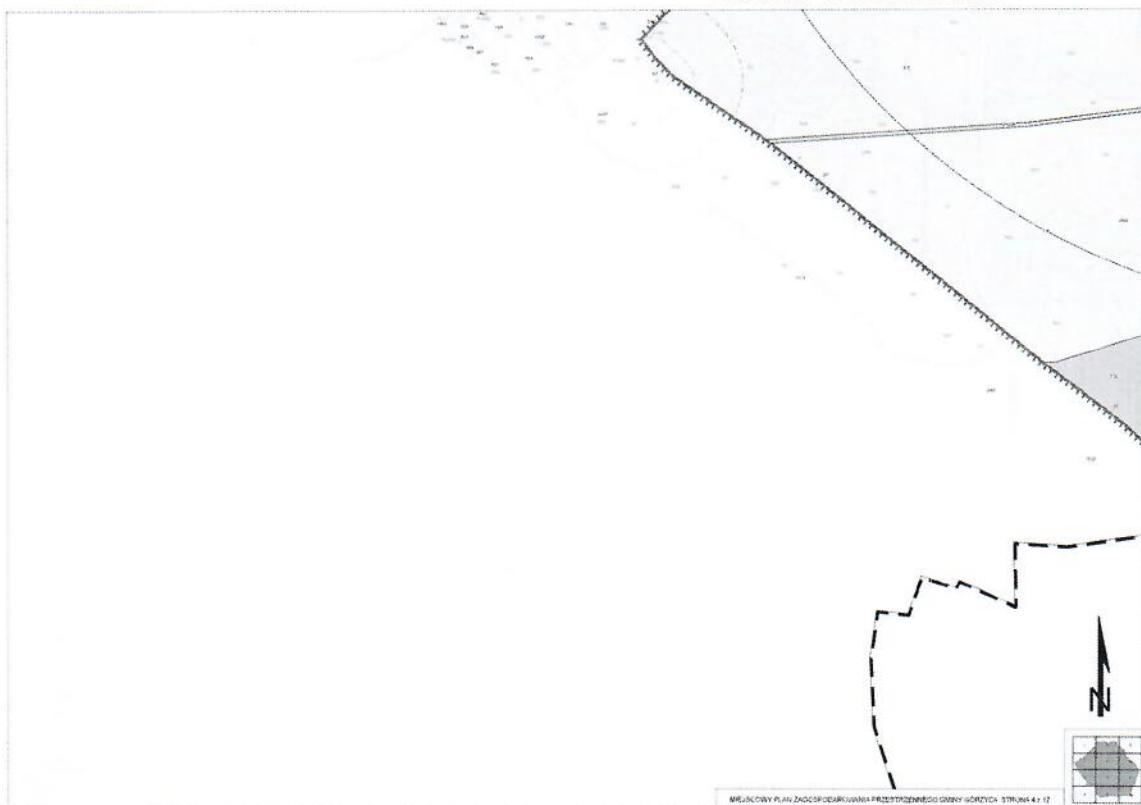


Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

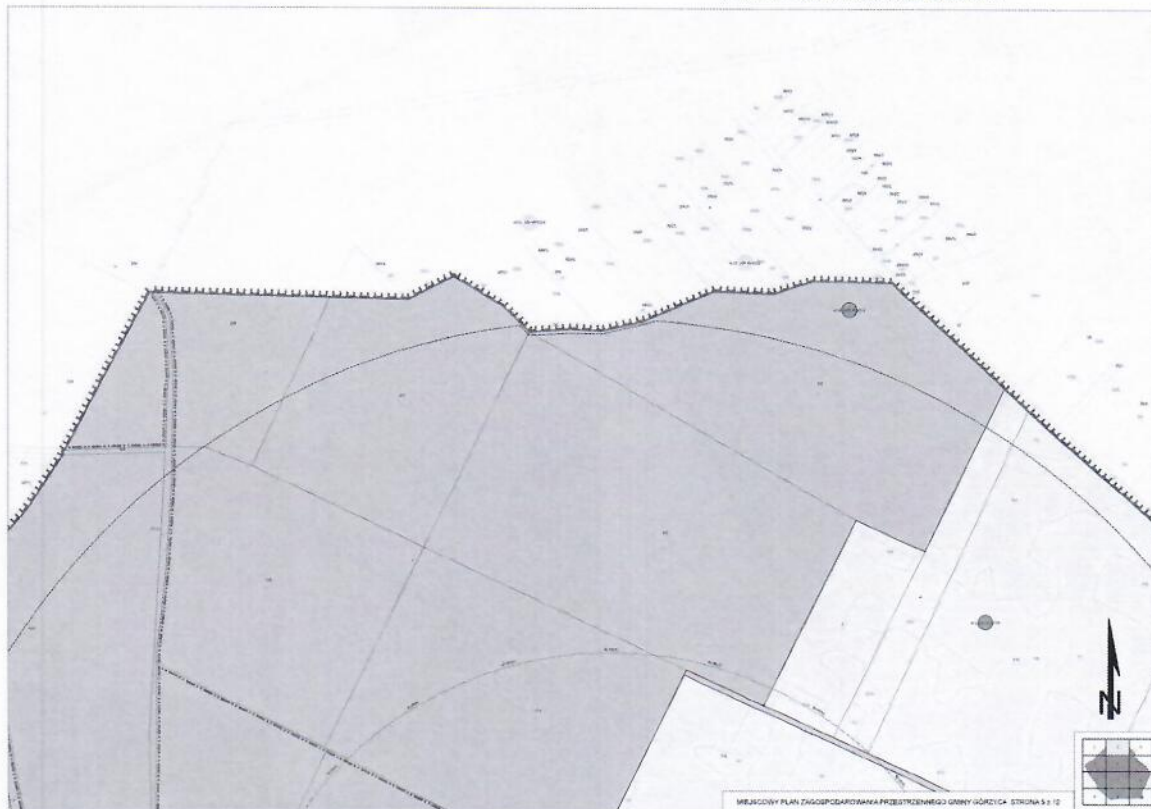


fr

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

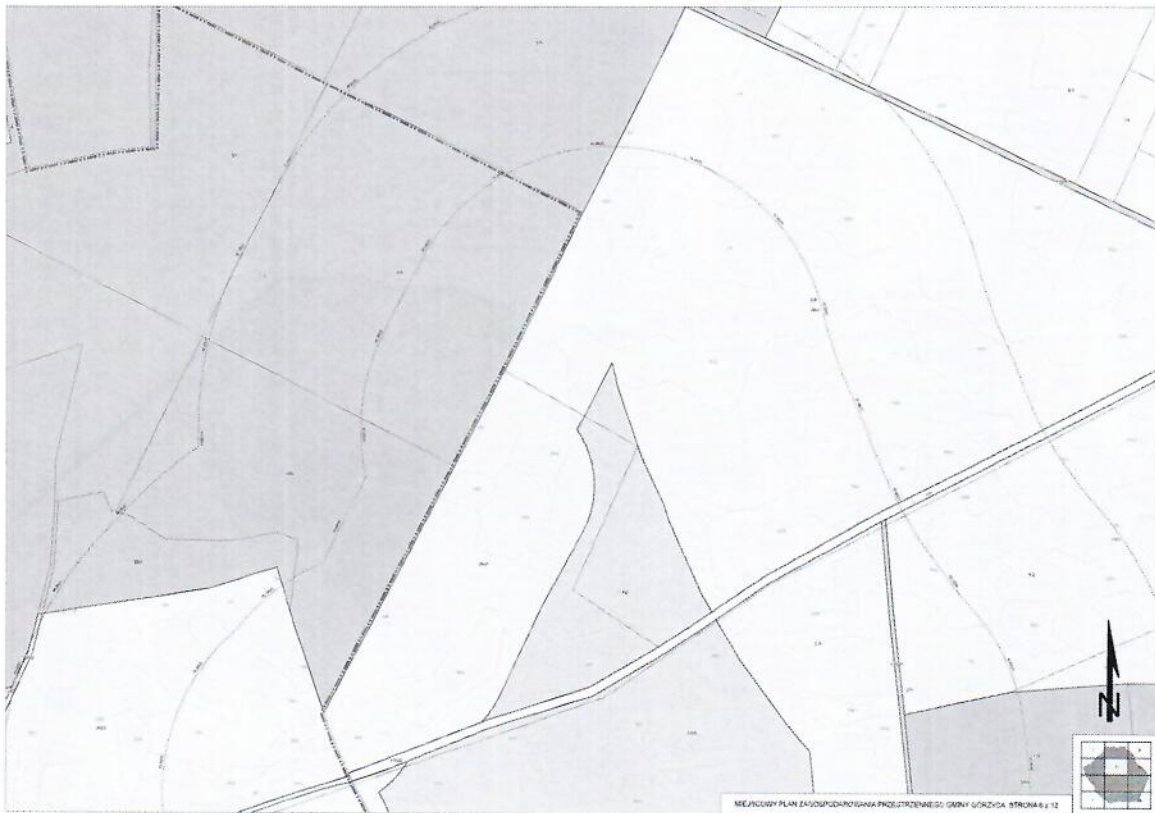


Załącznik Nr 5 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.



8

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

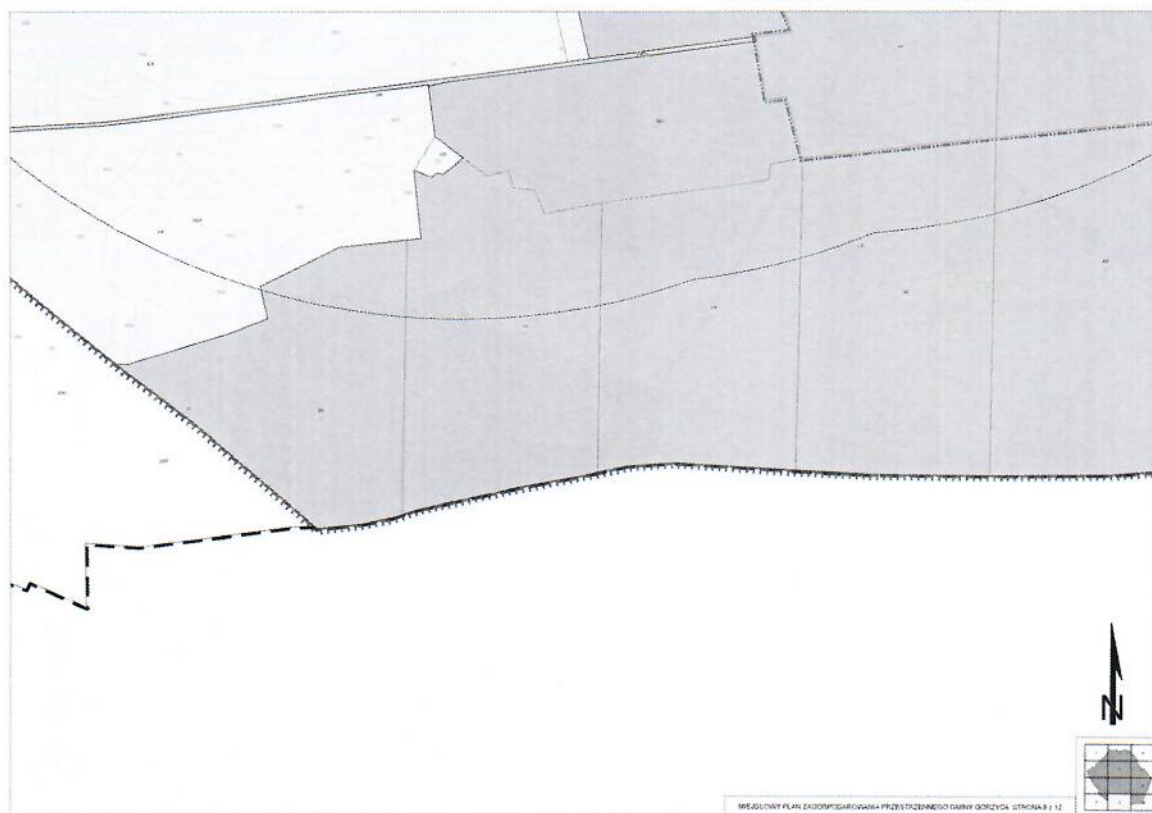


Załącznik Nr 7 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

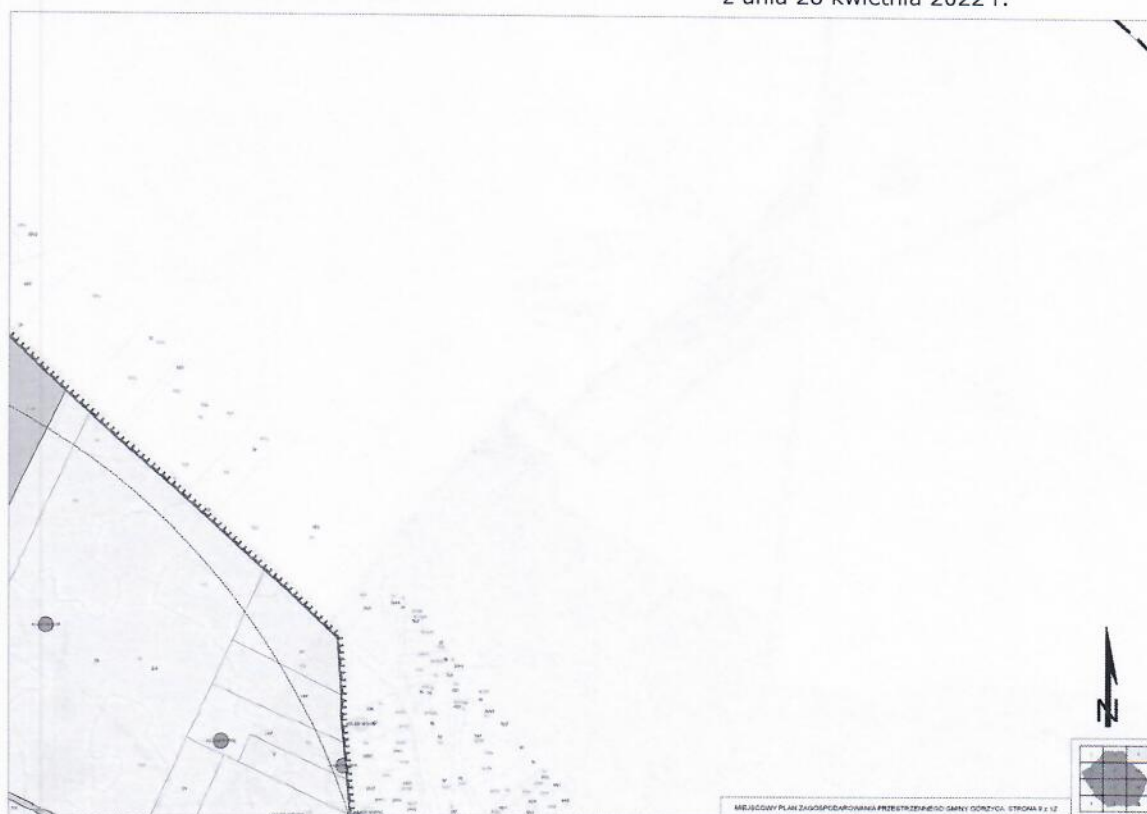


R

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

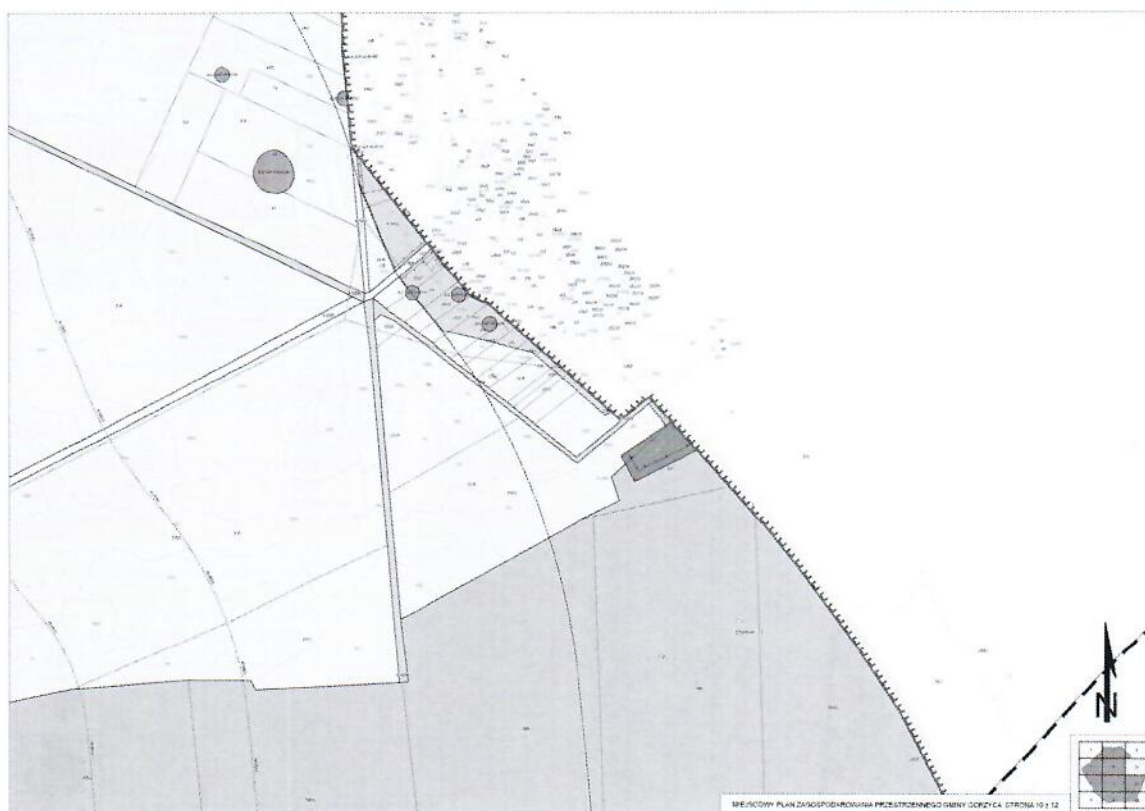


Załącznik Nr 9 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

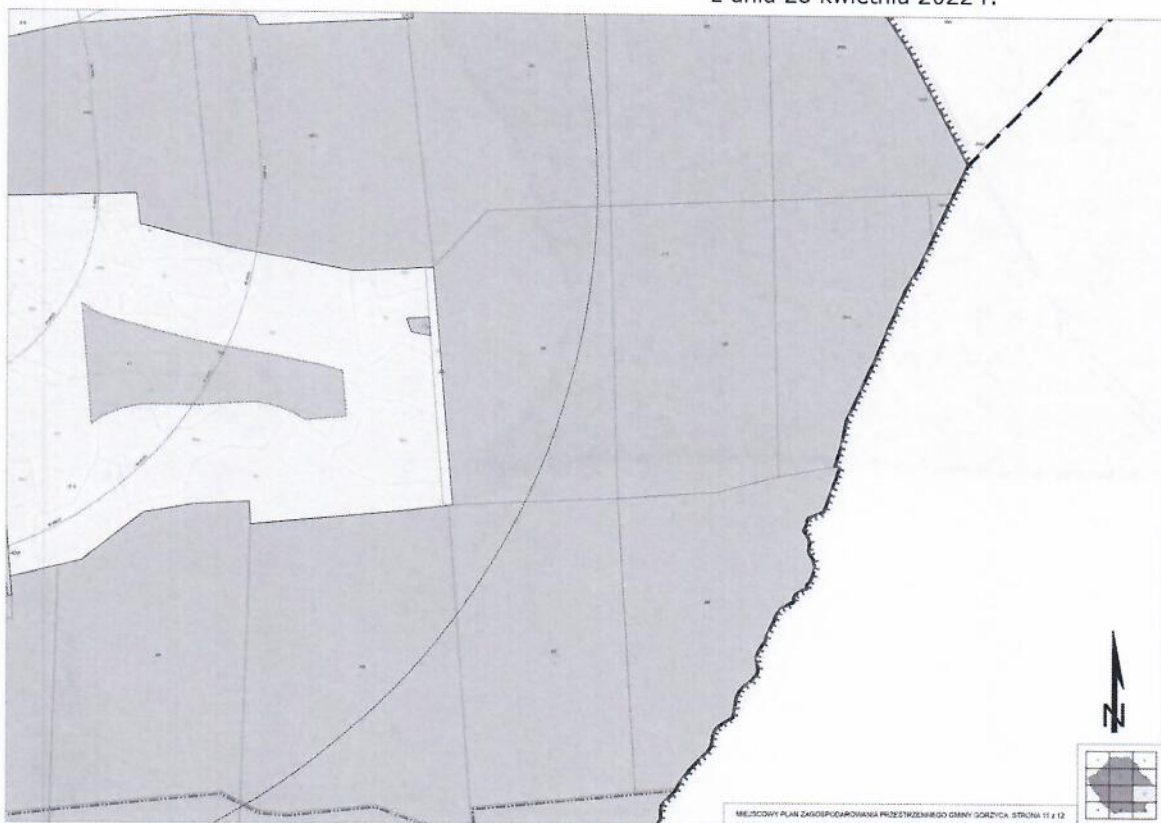


R

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.



Załącznik Nr 11 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.



Załącznik Nr 12 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.



MBI JEDYNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRZYCHA STRONA 12 Z 12

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycza
z dnia 28 kwietnia 2022 r.



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GÓRZYCA O SPOSOBIE
ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRZYCA W
REJONIE MIEJSCOWOŚCI: ŻABICE, CZARNÓW, STAŃSK I SPUDŁÓW**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r.,
poz. 503)

Rada Gminy Górzycy rozstrzyga, co następuje:

do wyłożonego do publicznego wglądu od 24 lutego do 17 marca 2022 roku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości: Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 31 marca 2022 roku nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec powyższego nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GÓRZYCA O SPOSOBIE
REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRZYCA W
REJONIE MIEJSCOWOŚCI ŻABICE, CZARNÓW, STAŃSK I SPUDŁÓW,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 305 ze zm.) Rada Gminy Górzycy rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

- 1) realizacja obiektów i urządzeń inwestycji sieciowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.) oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.);
- 2) realizacja inwestycji drogowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 ze zm.) oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.).

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie

z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

Tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to teren oznaczone symbolem 1-6KDD. Drogi te są drogami istniejącymi. Realizacja inwestycji publicznej dla tych terenów może polegać w zależności o zakresu prac, na: modernizacji, przebudowie, naprawie. W planie miejscowym wyznaczone przedmiotowe drogi przebiegają według istniejącego podziału geodezyjnego i gmina nie musi dodatkowo przejmować fragmentów działek w celu spełnianie warunków technicznych przewidzianych ustawą w zakresie dróg publicznych.

Realizacja inwestycji lokalizowanych na terenie usług oświaty, sportu i rekreacji oznaczonym symbolem US, będzie według potrzeb na zasadach inwestycji publicznych lub publiczno-prywatnych.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 305 ze zm.) przy uwzględnieniu, że:

- 1) wydatki majątkowe i inwestycje których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Rada Gminy Górzycy w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Górzycy”;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania celu publicznego Gminy Górzycy będą mogły być finansowane z budżetu gminy, z kredytów i pożyczek, z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień, w tym na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 16 do uchwały Nr/2022
Rady Gminy Górzycy
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 poz. 503) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 roku (Dz.U. z 2020 roku poz. 1916), dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w rejonie miejscowości: Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów dostępne są pod adresem: bip.gorzycy.pl → ochrona środowiska i budownictwo → planowanie przestrzenne.

UZASADNIENIE

Procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości: Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów w Gminie Górzycza została wszczęta uchwałą Nr XV.86.2020 Rady Gminy Górzycza z dnia 28 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania w rejonie miejscowości: Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów. Celem sporządzenia planu było m.in.:

- sporządzenie nowych ustaleń dla poszczególnych terenów funkcjonalnych dostosowanych do wymogów aktów prawnych, w tym: ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2021 r., poz. 724),

- wytycznych gminnych dokumentów strategicznych i planistycznych.

Przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami ujednoliconego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycza przyjętego uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycza z dnia 30 grudnia 2019 roku. W przypadku terenu oznaczonego symbolem FV przeznaczonego w niniejszym planie pod funkcję infrastruktury technicznej związanej z lokalizacją zespołu paneli fotowoltaicznych, projektowane przeznaczenie zgodne jest także z ustaleniami ww. dokumentu. Rozdział 3 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy” Studium, w pkt 3.30 formułuje zapisy dla terenów oznaczonych symbolem Rew z przeznaczeniem pod obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i urządzeniami towarzyszącymi oraz infrastrukturą komunikacyjną. Jednocześnie ustalenia z zakresu „Ogólnych zasad dotyczących „Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów” stanowią, że

- Pkt. 4: „Każdy teren należy traktować, jako wielofunkcyjny z przewagą jednej funkcji traktowanej, jako wiodąca (podstawowa). Dopuszcza się uzupełnianie funkcji wskazanej w Studium jako wiodąca o inne niekolidujące funkcje, przy pozostawieniu minimum 50% powierzchni terenu o funkcji wiodącej. Nie dotyczy uzupełniania funkcji rolnej z zakazem zabudowy o zabudowę i funkcji aktywności gospodarczej o zabudowę mieszkaniową.

- Pkt. 5: „Za zgodne z ustaleniami Studium uważa się ponadto: [...] realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w każdym terenie [...]”. Ponadto w Rozdziale 2 zapisy przedmiotowego planu „Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem” w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości nie ustalają szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości o których mowa w przepisach odrębnych z uwagi na brak takiej konieczności.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej – upzp).

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ogólne ustalenia zostały zawarte m.in. w §6 i §7 uchwały. Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało wpływ na istniejący krajobraz pobliskich terenów, ale z uwagi na to, że odległość od najbliższych zabudowań nie mniejszą niż 1450 m, wpływ na panoramę najbliższych wsi i miejscowości nie będzie decydujący. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego zostały uwzględnione w treści planu. Wprowadzone ustalenia dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego;
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe charakteryzują się przeciętnymi warunkami dla współczesnej zabudowy poszczególnych miejscowości. Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty oraz panoramy widokowe, które należałoby chronić. Brak również charakterystycznych historycznych elementów zabudowy lub zagospodarowania terenu, które mogłyby być świadomie powtarzane, jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego;
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 7 i § 10 uchwały. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami wskazano nakaz stosowania grzewczych technologii, gwarantujących nieprzekraczanie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych. W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodziom, udokumentowane złoża surowców mineralnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (ze względu na brak takiego opracowania w województwie lubuskim) oraz planie zagospodarowania województwa lubuskiego. Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny. Zmiana sposobu użytkowania gruntów rolnych nie dotyczy gruntów klas I, II i III, ponieważ pozostają one w dalszym przeznaczeniu rolniczym;
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występują tereny, które zostały objęte ochroną w tym zakresie w § 8 uchwały;
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie;

- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy teren położony jest na obszarze pomiędzy miejscowościami: Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów w Gminie Górzycza, który w dużej mierze jest już przekształcony antropogeniczne – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa. Teren lokalizacji elektrowni wiatrowych jest obszarem na którym, prowadzone są działania związane uprawami rolniczymi. Rozszerzenie istniejącej infrastruktury technicznej w tym dróg, nastąpi w granicach planu, co pozwoli w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni, bez zbędnego rozprzestrzeniania się zabudowy, a przy okazji wzmocni powiązania infrastrukturalne pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi. Ponadto w § 12 ustalono wysokość stawki procentowej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 7) Prawo własności. Nieruchomości na obszarze objętym planem stanowią własność osób fizycznych, skarbu państwa i gminy;
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny zamknięte;
- 9) Potrzeby interesu publicznego. Na obszarze planu tereny dróg publicznych pełnią funkcję terenów przeznaczonych na cele publiczne;
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 10 i w § 11;
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 i 17a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zgodnie z wymogami ww. przepisów m.in. ogłoszono



i obwieszono o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, możliwości składania uwag i wniosków. Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Górzycy zawiadomił m.in. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając w ten sposób dalszy udział społeczeństwa w pracach nad projektem dokumentu. Działanie to umożliwiło także zainteresowanym zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej. Do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą nie wniesiono uwag;

- 12) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 11.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) uwzględniony został interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie uwag i wniosków organów, instytucji i przedsiębiorstw branżowych działających na terenie Gminy Górzycy, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu dokumentu i dyskusji publicznej, jak również z rozważeniem lokalizacji terenów ogólnodostępnych;
- 2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, fizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem położony jest w obrębie istniejącej jednostek osadniczych. Przez obszar objęty planem przebiegają drogi publiczne i wewnętrzne, dzięki którym obszar planu jest skomunikowany z miejscowością Górzycą (centrum gminy gdzie znajdują się organy administracji lokalnej) oraz

usługami publicznymi w tym szkoła publiczna, ośrodek zdrowia, poczta, punkt apteczny itp. oraz pozostałą częścią gminy;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako jednego ze środków transportu – obszar planu zlokalizowany jest w pobliżu przebiegu dróg publicznych, na których kursują linie autobusowe komunikacji podmiejskiej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie zapisów dopuszczających realizację: chodników, dróg rowerowych lub pasów rowerowych w liniach rozgraniczających dróg. Ponadto drogi wewnętrzne są przeznaczone do ruchu ograniczonego dla właścicieli posesji i ich charakter umożliwia bezkolizyjny ruch pieszy i rowerowy, jak również obsługę inwestycyjną na etapie realizacji ustaleń planu;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy,
- obszar objęty planem położony jest w granicach istniejących jednostek osadniczych; ustalone w planie przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jest m.in. kontynuacją istniejącego zagospodarowania w rejonie poszczególnych jednostek osadniczych gdzie ustala się lokalizację m.in.: zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi.



4. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa

w art. 32 ust. 1 upzp 31 października 2014 r. uchwałą Nr XLIII.228.2014 Rada Gminy Górzycy przyjęła ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ww. uchwałą obowiązujące wówczas Studium uchwalone uchwałą Rady Gminy Górzycy nr XXXVI/279/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. wraz z wprowadzonymi zmianami (uchwała nr XXXIII/236/06 z dnia 8 sierpnia 2006 r., uchwała nr XVI.84.2012 z dnia 2 marca 2012 r., uchwała nr XXXI.163.2013 z dnia 30 sierpnia 2013 r.) wymagało kompleksowej aktualizacji, w celu dostosowania jego treści do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisów odrębnych. Wobec powyższego w dniu 26 lutego 2016 r. Rady Gminy Górzycy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Górzycy, którą przyjęto uchwałą XXXII.184.2017 r. w dniu 29 grudnia 2017 roku. Następnie, zgodnie z uchwałą nr XL.211.2018 Rady Gminy Górzycy z dnia 28 września 2018 roku, przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy. Przedmiotowa zmiana studium została przyjęta jako tekst ujednolicony uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 roku. Zakres zmiany studium dotyczył głównie wprowadzenia ustaleń umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania na obszarze położonym w rejonie miejscowości: Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów. W związku powyższym należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcia zgodne są z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy przyjętym jako tekst ujednolicony uchwałą nr XIV.74.2019 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 grudnia 2019 roku.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczeniu terenów pomiędzy miejscowościami Żabice, Czarnów, Stańsk i Spudłów na cele lokalizacji odnawialnych źródeł energii wraz infrastrukturą techniczną, będzie mieć wpływ na finanse Gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków. Cały proces inwestycyjny objęty ustaleniami planu dotyczący odnawialnych źródeł energii, będzie realizowany z prywatnych funduszy. Natomiast inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

- 1) realizacja inwestycji sieciowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji drogowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. o droga publicznych oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu. Tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to teren oznaczony symbolem KDD. Realizacja inwestycji publicznej dla tych terenów polega na budowie



i rozbudowie m.in. sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej oraz sieci uzbrojenia podziemnego wraz z odpowiednimi sieciami nadziemnymi. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) przy uwzględnieniu, że:

- wydatki majątkowe i inwestycje których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Rada Gminy Górzycy w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Górzycy”,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej. Zadania celu publicznego Gminy Górzycy będą mogły być finansowane z budżetu gminy, z kredytów i pożyczek, z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień lub przez inwestora na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego. Realizacja ustaleń planu na pewno przyniesie wieloletni dochód w postaci podatku od budowli realizowanych w ramach planowanych inwestycji oraz wpływy związane z opłatami planistycznymi.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
mgr Ryszard Konieczny

